

3 juni 2022

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**

VEDKLYVEN

H U D D I N G E K O M M U N

ORG NR: 769634-0061



Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4-5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7-9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vedklyven, org. nr. 769634-0061, i Hudding kommun som registrerats hos Bolagsverket (2017-02-21) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även omfatta uteplats och mark som ligger i direkt anslutning till lägenheten.

Föreningen uppför 26 st bostadsrättslägenheter som parhus och fristående villor i 2-plan. Varje lägenhet har tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under mars 2021. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under Q3 och Q4 2022. Upplåtelse beräknas ske med början i juni 2022.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet:

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförs till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sina fastigheter. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 6,9 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Vedklyven 7, Dragsaxen 11 och Stämpelyxan 15, Huddinge kommun, innehas med äganderätt.
Adress:	Plantslingan, Skogås, Länna
Fastigheternas areal:	9 484 m ²
Bostadsarea:	2 856 m ² BOA, uppmätt på ritning
Bygglov:	Vedklyven 7-bygglov beviljat 2019-05-27 Dragsaxen 11-bygglov beviljat 2021-01-08 Stämpelyxan 15-bygglov beviljat 2021-05-03

Bebyggelsen utgörs av tjugo (20) huskroppar med sammanlagt 26 lägenheter, samt komplementbyggnad i form av förråd.

Tomtmark/trädgård

Till varje bostad ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som på vissa delar avgränsas med häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna "tomten".

Parkering och förråd

Till varje lägenhet hör två parkeringsplatser framför bostaden, biluppställningsplatserna anläggs med grus eller plattsättning. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i anknäytning till lägenheten. Förråden är placerade på respektive tomt eller i anslutning till carport.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer inte att ingå i en gemensamhetsanläggning då gatan ägs och förvaltas av Huddinge kommun.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med papp och sedumtak eller med plåt
Fasad	Lockpanel och liggande panel
Dörrsnickerier	NorDan, entrédörr.
Fönster	Trä- och aluminiumfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Platsbyggda gipsväggar med regelstomme i trä
Kök	Fabrikat HTH
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump (Nibe 730). Vattenburen golvvärme i entrévåning och radiatorer på övervåning.
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Fiber

Förråd

Grundläggning:	De friliggande förråden uppförs på plintar. De förråd som är placerade i carport har platta på mark.
Yttervägg:	Träregelstomme
Yttertak:	De friliggande förråden uppförs med papptak. De förråd som är placerade i carport har samma tak som carporten, sedum.
Dörr:	NorDan

Kortfattad rumsbeskrivning bostad

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Klinker	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Kök	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Wc/dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Tvätt	Klinker	Vitmålad gips	Vitmålad gipsplank
Bad	Klinker	Kakel	Vitmålad gipsplank
Vardagsrum	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank
Sovrum	Parkett	Vitmålad Gips	Vitmålad gipsplank

Kortfattad rumsbeskrivning förråd

Golv	Väggar	Tak
Betong	Gips ej spacklade	Gips, ej spacklat

C BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Länna Villatomter Son AB	49 763 000 kr
Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 100 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen	120 217 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	169 980 000 kr

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

D FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt	37 000 000 kr
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E	
Insatser	132 980 000 kr
Summa beräknad finansiering	169 980 000 kr

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND-AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 333 000	1 år	3,00	rak 120 år	369 990	102 775	472 765
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 333 000	2 år	3,00	rak 120 år	369 990	102 775	472 765
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	12 334 000	3 år	3,00	rak 120 år	370 020	102 783	472 803
Summa lån	37 000 000	snitt	3,00%		1 110 000	308 333	1 418 333
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	132 980 000						
Föreningens projektkostnad	169 980 000						
Kapitalutgifter					1 110 000	308 333	1 418 333
Driftskostnader, föreningens gemensamma					81 kr/m ² BOA		230 300
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll					40 kr/m ² BOA		114 000
Summa årsutbetalningar och fondavsättningar							1 762 633

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 37 000 000 kr kronor
 snittränta, 3,00 % 1 110 000
 Amortering 120 år 308 333

Beräknad kapitalutgift år 1 1 418 333

Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (40 kr/m² BOA) 114 000
 Driftkostnader och övriga kostnader 230 300
 Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren) 0
 År 16 beräknas fastighetsavgiften till 269 000 kr

**Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar
 totalt år 1 1 762 633**

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 100 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv. Räntan och amorteringen är redovisad med SEBs avlästa räntor daterad 2022-06-02 som grund och med ett påslag på räntan om 0,3 %-enhet i reserv.

Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100-120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 120 217 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1 002 000 kr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

Föreningens driftskostnader

	Föreningens kostnader År 1	
Driftskostnader		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Ekonomisk förvaltning	50 000	
Styrelsearvoden inkl soc kost	2 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	40 300	
Övriga förvaltningskostnader		
<i>Förbrukningskostnader</i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Vatten, avlopp	108 000	
Hushållsel		Åvilar br-havaren
Sophämtning, avfall		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
Övriga förbrukningskostn.		
<i>Skötsel</i>		
Fastighetsskötsel	3 000	
Driftsreserv	10 000	
Summa	230 300	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge juni 2022

Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme och hushållsel, avfallshantering samt data, tele och tv

Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)

(beräknat på en BOA om 2 856 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	59 517 (49 597 kr/bta)
Belåning (slutfinansiering)	12 955
Insats	46 562
Årsavgift, snitt	580
Föreningens driftkostnad	81
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	168
Avsättning till yttre underhåll	40
Avskrivning byggnader	351
Amortering	108

Övriga nyckeltal

Lån per lägenhet 135 kvm i kr utifrån andelstal	1 683 775
Lån per lägenhet 109 kvm i kr utifrån andelstal	1 414 307
Lån per lägenhet 100 kvm i kr utifrån andelstal	1 321 030
Belåning i förhållande till anskaffningskostnad	21,8%

F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

kronor

Årsavgifter, 26 st lägenheter

1 762 633

Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1

1 762 633

G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m ²	Insats Kr	Insats kr/m ²	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Års- avgift kr/m ²	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	135	5 950 000	44 074	4,5507%	80 213	6 684	594	717	512	183	353	8 449
02-1001	135	5 750 000	42 593	4,5507%	80 213	6 684	594	717	512	183	353	8 449
03-1001	135	5 895 000	43 667	4,5507%	80 213	6 684	594	717	512	183	353	8 449
04-1001	135	5 750 000	42 593	4,5507%	80 213	6 684	594	717	512	183	353	8 449
05-1001	135	5 800 000	42 963	4,5507%	80 213	6 684	594	717	512	183	353	8 449
06-1001	109	5 100 000	46 789	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
07-1001	109	5 100 000	46 789	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
08-1001	109	5 750 000	52 752	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
09-1001	109	5 050 000	46 330	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
10-1001	109	4 895 000	44 908	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
11-1001	109	5 700 000	52 294	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
12-1001	109	5 200 000	47 706	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
13-1001	109	5 725 000	52 523	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
14-1001	109	5 695 000	52 248	3,8225%	67 376	5 615	618	579	413	183	353	7 142
15-1001	100	4 675 000	46 750	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
15-1002	100	4 550 000	45 500	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
16-1001	100	4 675 000	46 750	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
16-1002	100	4 700 000	47 000	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
17-1001	100	4 495 000	44 950	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
17-1002	100	4 600 000	46 000	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
18-1001	100	4 725 000	47 250	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
18-1002	100	4 600 000	46 000	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
19-1001	100	4 700 000	47 000	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
19-1002	100	4 650 000	46 500	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
20-1001	100	4 550 000	45 500	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
20-1002	100	4 700 000	47 000	3,5704%	62 932	5 244	629	531	379	183	353	6 690
BOA	2 856	132 980 000		100,00%	1 762 633							
Antal	26											

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- och elförbrukning, sophämtning samt IT, kabel-tv, bredband ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster.

Andelstalet är beräknat med 80 % på bostadens bostadsyta och 20% på antalet lägenheter och är ett tal för beräkning av årsavgiften.

H EKONOMISK PROGNOSES

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹⁾	1 110	1 101	1 092	1 082	1 073	1 330	1 441	1 376
Amortering ²⁾	308	308	308	308	308	308	308	308
Driftskostnader ⁴⁾	230	235	240	244	249	254	281	310
Fastighetsavgift								269
Summa årsutbetalningar	1 649	1 644	1 639	1 635	1 631	1 892	2 031	2 263
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵⁾	1 763	1 798	1 834	1 871	1 908	1 946	2 149	2 372
Årsavgifter kr/m ²	617	630	642	655	668	681	752	831
Årets nettobetalningar	114	154	194	236	277	54	118	109
Föreningens kassa								
Ingående saldo	100							
Kassabehållning ⁶⁾	214	368	562	798	1 075	1 129	523	1 617
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³⁾	114	231	352	477	605	737	56	811

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹⁾	1 110	1 101	1 092	1 082	1 073	1 330	1 441	1 376
Avsättning underhållsfond ³⁾	114	116	119	121	123	126	139	153
Driftskostnader ⁴⁾	230	235	240	244	249	254	281	310
Fastighetsavgift								269
Avskrivning byggnader 120 år	1 002	1 002	1 002	1 002	1 002	1 002	1 002	1 002
Summa årskostnader	2 456	2 454	2 452	2 449	2 447	2 712	2 863	3 110
Intäkter								
Årsavgifter ⁵⁾	1 763	1 798	1 834	1 871	1 908	1 946	2 149	2 372
Bokföringsmässigt resultat	-693	-656	-618	-579	-540	-766	-714	-738
Ackumulerat resultat	-693	-1 349	-1 967	-2 546	-3 085	-3 851	-7 192	-10 304

Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 3,00%, år 6-10 3,50% och år 11-16 4,00%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften är beräknad att öka 2 % per år. Årsavgiften kan eventuellt komma att ökas ytterligare år 16 för att möta avsättningen till underhållsfond och fastighetsavgiften.

6) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 1,4 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

I KÄNSLIGHETSANALYS

Räntescenarios

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 3,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	488	617	747
2	501	630	758
3	515	642	769
4	529	655	781
5	543	668	793
6	557	681	806
11	634	752	871
16	717	831	944

Inflationsscenarios

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift (kr/m²) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	617	617	617
2	628	630	631
3	640	642	645
4	651	655	659
5	663	668	673
6	675	681	688
11	739	752	767
16	808	831	856

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 135 m² per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	17 489 / 1 457
1 % högre ränta, tillkommer	17 489 / 1 457
2 % högre ränta, tillkommer	34 979 / 2 915
3 % högre ränta, tillkommer	52 468 / 4 372

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med de entreprenadkontrakt som har upprättats mellan Bostadsrättsföreningen Vedklyven och OBOS Bostadsutveckling AB.
- 2 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 3 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 132 980 000 kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEDKLYVEN

Bo Wolwan

Göran Olsson

Malin Bloom

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Vedklyven, med org.nr 769634-0061, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärdade intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2018-12-17

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov beviljat för Vedklyven 7 och Dragsaxen 11 och Stämpelyxan 15

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av bostadslägenheter på fastigheterna Vedklyven 7, Dragsaxen 11 och Stämpelyxan 15, Huddinge kommun, tecknat mellan OBOS Bostadsutveckling AB och Föreningen dat. 2021-07-15

Aktieöverlåtelseavtal gällande samtliga aktier i Länna Villatomter Son AB tecknat mellan Länna Villatomter Dotter AB och Föreningen dat. 2017-02-24

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-04-13

Uppdaterade räntor dat. 2022-06-02

Utdrag ur fastighetsregistret

